

Kommuneplanens arealdel 2025 -2037

Forslag til Planbestemmelser og
retningslinjer

Revidert 26.09.2024

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING.....	6
1.1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6).....	6
1.2. Virkninger av planen og forhold til godkjente reguleringsplaner (pbl § 11-8 bokstav f, jf. pbl § 1-5 andre ledd).....	6
2. GENERELLE BESTEMMELSER (pbl§11-9)	6
2.1. Plankrav.....	6
2.2. Rekkefølgekrav for etablering av ny bebyggelse og anlegg med og uten plankrav) .	7
2.3. Senterstruktur og handel.....	8
2.4. Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)	8
2.5. Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl § 11-9 nr. 6 og 7) 8	
2.6. Riving av bygg (pbl §20-1).....	8
2.7. Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr. 5).....	8
2.8. Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5).....	8
2.9. Krav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)	9
2.10. Kvalitetskrav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5).....	9
2.11. Universell utforming	10
2.12. Skilt og reklame - sentrumsavgrensning.....	10
2.13. Ledninger og kabler	10
2.14. Brygger	10
2.15. Sjøboder.....	11
2.16. Sandstrender.....	11
2.17. Utvendig belysning.....	11
2.18. Solceller og alternative energikilder	11
2.19. Miljøforhold og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8)	11
2.20. Overvann og bekkeløp (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)	12
2.21. Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)	12
2.22. Støy (pbl § 11-9 nr. 6).....	12
2.23. Byggegrenser og plassering av bygg (pbl § 11-9 nr.5)	12
Byggehøyde over havet	12
Byggegrense til dyrka mark.....	13
Byggegrense til vassdrag.....	13
Byggegrenser i 100-metersbeltet	13

Byggegrenser til offentlig vei	14
2.24. Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)	14
2.25. Vei og Transport (pbl § 11-9 nr. 3).....	14
2.26. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	15
Krav og retningslinjer for sykkelparkering	15
Frikjøp fra parkeringskrav	15
2.27. Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)	15
3. BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALFORMÅL (pbl § 11-10)	16
3.1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10 nr. 5).....	16
Fortetting bolig/nye boenheter	16
Fritidsbebyggelse	16
Boligbebyggelse	17
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	18
Sentrumsformål	18
Fritids og turistformål	18
Det tillates i områder avsatt til fritids- og turistformål bygninger til kommersiell utleie og.....	18
næringsvirksomhet i nær tilknytning til plassering av virksomhet.....	18
Andre typer bebyggelse og anlegg	18
3.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8).....	19
Farled – FL1	19
Husbåter.....	19
Flytende badstuer	19
Småbåthavn	19
3.3. Utbyggingsområde hvor jordloven gjelder (§ 11-10 jf. 11-7 nr. 1).....	19
3.4. Landbruk-, natur- og friluftsområder – (LNF) (pbl § 11-7 nr. 5)	20
3.5. LNF-områder med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (LSB) (pbl § 11-11 nr. 2) 20	
3.6. LNF-områder med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)(LSF)	21
3.7. LNF-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)(LSN).....	21
4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	21
4.1. Sikringssone - Drikkevann, H 110 (pbl § 11-8 bokstav a).....	21

Østeråvann/Røyvann og Sagvann – vannkilde for hhv. Østerå vannverk og Krokvang vannverk.....	21
Risør vannverk.....	21
4.2. Støysone - Skytebane, H 290 (pbl § 11-8 bokstav a)	22
4.3. Faresone – Ras- og skredfare, H310 (pbl §11-8 a).....	22
4.4. Faresone - Flom, H 320 (pbl § 11-8 bokstav a)	22
4.5. Faresone – Høyspent/Kraftlinjer, H 370 (pbl § 11-8 bokstav a)	23
4.6. Hensynssone Bevaring av kulturmiljø, H 570 (pbl § 11-8 bokstav c).....	23
4.7. Hensynssone Friluftsliv, H 530 (pbl § 11-8 bokstav c)	23
4.8. Hensynssone Bevaring naturmiljø, H 560 (pbl § 11-8 bokstav c)	23
4.9. Hensynssone Landbruk, H 510 (pbl § 11-8 bokstav c)	23
4.10. Hensynssone Grønnstruktur, H 540 (pbl § 11-8 bokstav c).....	24
4.11. Hensynssone Landskap, H 550 (pbl § 11-8 bokstav c)	24
4.12. Båndlagt område etter naturmangfoldloven, H 720 (pbl § 11-8 bokstav d)	24
4.13. Båndlagt område etter Kulturminneloven, H 730 (pbl § 11-8 bokstav d)	24
4.14. Soner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e)	24
5.0 Delområder med spesifikke bestemmelser.....	24
5.1 Sandøya	24
5.1.1 B_O1 Bestemmelses område Hauketangen	24
B_O2 Bestemmelses område Kilen.....	24
B_O3 Bestemmelses område Haven Sandøya.....	24
B_O4 Bestemmelses område Hella Sandøya.....	25
B_O5 Bestemmelses område Klåholmen Det tillates ikke nye moderne overflater og fasader skal tilpasses eksisterende bygg.	25
B_O6 Bestemmelse område Saulekilen.....	25
5.2 Tvedestrand Sentrum.....	25
5.2.1 KBA 2-3.....	25
5.3 Gjeving.....	25
5.3.1 B53 Kråkeheia	25
5.3.2 Dalhei, Gjeving (FTU1):	25
5.4 Borøya	26
5.5 Songe.....	26
5.5.2 KBA 5.....	26
5.6 Andre steder.....	26

5.6.7 KBA området holt.....	27
5.6.8 KBA området Dypvåg	27

1. INNLEDNING

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Tvedestrand kommune hjemles i plan- og bygningsloven (pbl) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11. Bestemmelser er gjeldende for kommuneplanens arealdel og angis i lovens kapittel 2 – 9.

1.1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for de ulike områder og er ved kommunestyrets vedtak bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 jf. § 20-1 første ledd, bokstav a til m.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

1.2. Virkninger av planen og forhold til godkjente reguleringsplaner (pbl § 11-8 bokstav f, jf. pbl § 1-5 andre ledd)

Tidligere stadfestede og egengodkjente regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser skal fortsatt gjelde og er vist som hensynsone H 910 i arealkartet.

Der reguleringsplan/bebyggelsesplan ikke angir arealformål, gjelder kommuneplanens formålsangivelse. Der reguleringsplaner ikke har bestemmelser for aktuelle tiltak er det kommuneplanens bestemmelser som skal legges til grunn.

2. GENERELLE BESTEMMELSER (pbl § 11-9)

Generelle bestemmelser gjelder i hele kommunen, uavhengig av arealformål.

2.1. Plankrav

Før det kan skje tiltak nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m stilles krav om reguleringsplan for:

- Nye utbyggingsområder (planlagte/fremtidige).
- Etablering av mer enn 2 bolig i områder for eksisterende boligbebyggelse.
- Opprettelse av nye boligeiendommer/etablering av nye boenheter i områder med nedsatt konsesjonsgrense – Sandøya og Borøya (Lyngør er underlagt områderegulering av 2022).
- Etablering av mer enn 1 fritidsbolig/etablering av nye fritidsboliger.
- Områder for råstoffutvinning/masseuttak utover uttak av 10 000 m³.
- Områder for etablering av grav- og urnelunder.
- Nye områder for småbåthavner, og utvidelse av eksisterende småbåthavner med mer enn 15 båtplasser.
- Etablering av nye næringsbygg og ved endring av eksisterende næringsbygg med nytt bruksareal over 1200m².
- Etablering og vesentlig utvidelse av institusjoner, som barnehager, skoler med mer.
- Utbygging innenfor områder omfattet av hensynssone H310 og H320 og i områder med marin leire.

Retningslinje: Når private forslag til reguleringsplaner fremmes for behandling, skal kommunens mal for planfremstilling være fulgt. Herunder skal det være redegjort for hvordan det regulerte området inngår i en større sammenheng i forhold til teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, servicetilbud, planlagt utbygningsmønster, samfunnssikkerhet, grønnstruktur og overvannshåndtering m.m.

2.2. Rekkefølgekrav for etablering av ny bebyggelse og anlegg med og uten plankrav)

Før det kan gis tillatelse til etablering av ny bebyggelse og anlegg må løsninger for følgende forhold være avklart:

- Teknisk infrastruktur (Overvann, vann og avløp, slokkevann og energiforsyning). Utbyggere i utbyggingsområder kan bli pålagt anleggsbidrag til kommunen for oppgradering av løsninger for overvann, vann og avløp for å sikre tilstrekkelig kapasitet.
- Parkering må være minimum som beskrevet i kommunens til enhver tid gjeldende vegnorm. På øyer uten broforbindelse må det dokumenteres parkering på landsiden, samt båt plass på øya. Boliger skal ha trafiksikker adkomst.
- Arealer til lek (gjelder boligformål).
- Kartlegging av turstier for allmenheten, samt mulighet for etablering av nye.
- Eventuell skjerming mot støy jf. best. i pkt. 5.4.
- Skred- og flomfare, og kartlegging av flomveier og tilhørende avbøtende tiltak.
- Blågrønn struktur og åpen håndtering av overvann.
- Ved regulering skal det foretas grunnundersøkelser for sulfidholdige masser.

Rekkefølgekrav for vann- og avløpsanlegg

Før realisering av nye utbyggingsområder på Sandøya og Borøya må bassengkapasiteten ved Grofjell høydebasseng økes.

Før realisering av nye utbyggingsområder i området Skuggevik – Hantho må forsyningskapasiteten for drikkevann i området styrkes.

Før realisering av mer enn 50% av arealet i nye utbyggingsområder i forsyningssonen til Grenstøl høydebasseng må bassengkapasiteten i sonen økes.

Før realisering av mer enn 20% av arealet i nye utbyggingsområder i Sagesund, Dypvåg og Rørkil hvor avløpsvannet har tilrenning til Tvedestrand renseanlegg må overføringskapasiteten mellom Sagesund og renseanlegget økes.

Før realisering av mer enn 50% av arealet i de nye utbyggingsområder på Borøya og Sandøya hvor avløpsvannet har tilrenning til Tvedestrand renseanlegg må overføringskapasiteten mellom Borøya og Sagesund økes.

Retningslinje: Type infrastruktur og eventuelle rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområde fastsettes i planprosessen.

Rekkefølgekrav for etablering av gang- og sykkelvei

Før realisering av utbyggingsområder sør for Slotta må det etableres gang- og sykkelvei.

Retningslinje: Type infrastruktur og eventuelle rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområde fastsettes i planprosessen.

2.3. Senterstruktur og handel

Handelsetableringer skal skje i samsvar med den til enhver tid gjeldene regionale plan for senterstruktur og handel og kommunens vedtatte reguleringsplaner.

2.4. Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.

Retningslinje: Ved varsling av oppstart av planarbeid skal det også varsles om eventuelle utbyggingsavtaler.

2.5. Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

Nye bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsene og bebyggelsens karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg som er tilpasset omgivelsene. Det bygde miljøet skal fremme gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.

Kulturverdier skal ivaretas, både ved ombygging og nybygging.

Alle tiltak etter pbl § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før antikvarisk myndighet har fått melding om tiltaket og vedkommende myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse på annen måte, jf. kulturminnelovens §§ 8, 15, 15a, 19 og 20.

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, i forhold til seg selv og i forhold til de naturlige- og bygde omgivelser.

2.6. Riving av bygg (pbl §20-1)

2.7. Ved riving av næringsbygg, bolig eller fritidsbolig skal det dokumenteres at riving er nødvendig. Det skal dokumenteres hvordan rivningsavfall deponeres, gjenvinnes og gjenbrukes. Variert boligsammensetning (pbl § 11-9 nr. 5)

Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser skal vurderes i plansammenheng og i den enkelte byggesak.

2.8. Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor sentrum:

- For nye leilighetsbygg skal det per boenhet avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal der minimum 5 m² av disse skal være i fellesareal.

Utenfor sentrum:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig er 100 m².
- For enebolig med leilighet/hybel er minste MUA 150 m².
- For rekkehus/flermannsboliger er minste MUA 50 m² per boenhet. Deler av arealet kan etter vurdering avsettes i fellesareal.

2.9. Krav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Ved utbygging av 4 – 10 boenheter skal det etableres sandlekeplass på minimum 50 m².

- Lekeplassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn. Lekeplassen skal være innegjerdet.

For hver 10. boenhet skal det etableres lekeplass på minimum 70 m².

- Lekeplassen skal minimum inneholde 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet og sitteplasser til voksne og barn. Inngjerdes ved behov.

For hver 50. boenhet skal det etableres kvartalslekeplass.

- Lekeplassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13 år og inneholde areal egnet for ballspill. Arealet skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet og fremme hensiktsmessig bruk.

2.10. Kvalitetskrav til lekeplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Lekeareal skal legges i tilknytning til områder for grønnstruktur der det ligger til rette for dette, slik at det oppmuntres til å benytte natur i leken. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres. Lekeareal skal ha gode solforhold, slik at det er sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.

Lekeareal skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensing, annen helsefare, samt de mest fremherskende vindretninger.

Lekeareal skal ha trafikksikker atkomst via fortau, gangveier, turvei eller gatetun.

Lekeareal skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom, voksne og eldre.

Lekeplasser skal være tilfredsstillende belyst for å gi trygghet fremme hensiktsmessig bruk.

Uavhengig av antall boenheter/type boliger skal lekeplasser i størst mulig grad være tilpasset alle og universelt utformet. Dette gjelder tilgjengelighet til området, valg av lekeapparat og tilgjengelighet til disse.

- Minst 1 apparat skal være funksjonsåpent.
- Interne gangveier til lekeapparatene og areal til sitteplass skal ha fast dekke

Areal med støyforhold over 55 dB(A) skal ikke regnes med i areal til lek og aktivitet.

Lekeplass skal ha en avstand til trafokiosker og andre tekniske installasjoner, eks. renovasjon, på minimum 20 m. Avstand fra høyspent luftspenn til lekeplass skal være 30-60 meter avhengig av strømstyrken.

2.11. Universell utforming

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv. I offentlig rom skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres internt i planområdet, og om relevant; i forhold til tilstøtende eiendommer. Unntak fra UU kan gis i områder med spesielle bevaringshensyn.

2.12. Skilt og reklame - sentrumsavgrensning

Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. Som utgangspunkt tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Lyssetting skal tilpasses bygningstype. Det henvises til kommunens skiltplan som skal følges.

Skilt må ikke dekke/berøre arkitektoniske særtrekk på bygninger. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Heldekkende reklamefolie på glassflater tillates ikke. Takreklame/skilt tillates ikke.

Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdsel eller være til fare for omgivelsene.

Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 m og fremspringet kan maks. være 0,6 m.

Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning når den etter kommunens skjønn virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virker sjenerende. Innretninger som antas å medføre fare, kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

2.13. Ledninger og kabler

Strømledninger, fiberkabler o.l. skal fortrinnsvis legges i bakken. Gamle installasjoner som ikke er i bruk, skal fjernes.

2.14. Brygger

Brygger skal ikke overstige 15 m² pr eiendom, og kan ha maks 5 meter bryggefont. Arealet er samlende for eiendommen og gjelder også dersom det er oppdelt.

Det kan tillates utriggere på inntil 6 meter dersom det ikke er i strid med andre hensyn.

Utriggere tillates ikke i hensynssoner for bevaring.

Blåser, kuler og flaggbøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven og plan og bygningsloven.

Retningslinje brygger: Det kan tillates andre mål enn de som er oppgitt over dersom terreng, vannstand eller øvrige hensyn tilsier at det er hensiktsmessig. Bryggene skal utformes med trygg fortøyning av båter og sikker ilandstigning som formål.

I områder avsatt til hensynssone kulturmiljø H570 og tilgrensende områder, vil det som regel være spesifikke hensyn som må ivaretas gjennom utforming og materialbruk.

Restaurering av lovlig etablerte brygger er tillatt. Brygger som er oppført før 1975 anses som lovlig etablerte også uten at det er gitt formell tillatelse.

2.15. Sjøboder

Det tillates oppføring av sjøboder på inntil 15 m² BYA i utbyggingsområder innenfor byggegrense mot sjø. Maksimal mønehøyde: 4,0 m målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

Sjøbodene skal utformes med dør uten vindu og ellers ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m². Ark og kvist og takopplett tillates ikke.

Det tillates ikke bruksendring av sjøboder til beboelse.

Det kan tillates større fotavtrykk ved etablering av fellesboder. Fellesboder skal være tilpasset terreng og stedets estetiske føringer. Fellesboder kan være maks 15 m² pr bod.

Retningslinje sjøboder: *I områder avsatt til hensynssone kulturmiljø H570 kan det være spesifikke hensyn som må ivaretas gjennom utforming og materialbruk.*

2.16. Sandstrender

Det kan tillates vedlikehold av offentlig tilgjengelige sandstrender til allmenn bruk.

Etablering av private sandstrender er ikke tillatt.

Vedlikehold/påfylling er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og kan være søknadspliktig etter forurensningsloven.

Retningslinje sandstrender: *Det må gjøres en miljøfaglig vurdering av kommunen før byggesøknaden tas til videre behandling. Etablering av sandstrender er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.*

2.17. Utvendig belysning

Ved utarbeiding av reguleringsplaner for nye utbyggingsområder skal det utarbeides en belysningsplan som del av teknisk plan hvor det skal tas hensyn til lysforurensning og miljøpåvirkning.

2.18. Solceller og alternative energikilder

I områder omfattet av hensynssone kulturmiljø (H570) må tiltaket avklares med kommunen. Ved regulering av nye boligområder skal alternative, klimavennlige energikilder utredes.

2.19. Miljøforhold og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 8)

For alle planer og tiltak i områder med registreringer av marin leire, skal det gjøres fagkyndige vurderinger og undersøkelser for å avklare om det er fare for skred/kvikkleire. Rapport vedlegges som eget dokument for reguleringsplaner og byggesøknader. Alle vurderinger skal gjennomføres etter gjeldene krav og i tråd med NVEs veileder.

Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning i forhold til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

Det tillates ikke nedbygging eller oppgraving av myr.

I områder med registrerte naturtyper skal det dokumenteres at disse ikke blir vesentlig berørt ved nye tiltak.

2.20. Overvann og bekkeløp (pbl § 11-9 nr. 3 og 6)

Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes og framgå av tekniske planer. F. eks. bruk av permeable flater og naturlige fordrøyningsløsninger.

Dersom kommunen mener det er behov, skal det ved regulering utarbeides et konsept for overvannshåndtering. Konseptet skal vise prinsipløsninger for området og skal legges til grunn for videre detaljprosjektering. Som hovedregel skal overvann håndteres lokalt og åpent, og fortrinnsvis på egen eiendom.

2.21. Flomveier (pbl § 11-9 nr. 5)

Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

2.22. Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og utvidelse av slike skal det utarbeides støysonkart samt foreslå og avveie avbøtende tiltak som vil redusere eller skjerme for støy.

Retningslinje: Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

2.23. Byggegrenser og plassering av bygg (pbl § 11-9 nr.5)

Bygge høyde over havet

For bygninger langs med sjø skal 1. etg. gulv ikke være under kote +3.0. Under dette nivå tillates bare konstruksjoner som tåler høyvann/stormflo uten behov for reparasjoner.

Offentlig vei skal ikke planlegges eller anlegges under kote +2.00.

Utomhusanlegg ved nærings-, service- eller offentlige bygg skal ikke planlegges eller anlegges under kote +2.0. Ref. kartgrunnlag NN2000

Byggegrense til dyrka mark

Med mindre annet er angitt i plan, kan det ikke bygges eller fradeles nærmere enn 20 meter fra fulldyrka- og overflatedyrket mark.

Byggegrense til vassdrag

Vannressursloven fastsetter at det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. For å opprettholde et belte av naturlig kantvegetasjon, tillates det derfor, med mindre annet ikke fremkommer av unntakene under, ikke tiltak etter pbl § 20-1 jf. §1-6 i 100-metersbeltet langs verna vassdrag (Vegårvassdraget, Gjevingvassdraget og Molandsvassdraget) og 50-metersbeltet i øvrige vassdrag, målt fra strandlinje i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand. Forbudet gjelder også bekkeløp med årssikker vannføring i et belte på 20 m.

Forbudet gjelder også bekkeløp med årssikker vannføring i et belte på 20m.

- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 15m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.
- Unntak for mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom inntil 10m fra bekkeløp med års-sikker vannføring målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.
- Mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5 på bebygd eiendom kan plasseres nærmere enn angitt i kulepunktene over, men ikke nærmere enn eksisterende bolig/hovedbygning på samme eiendom.
- Fasadeendring jf. pbl 20-1 bokstav c tillates uavhengig av avstand til vassdrag

Byggegrenser i 100-metersbeltet

Følgende steder i plankartet er det angitt konkrete byggegrenser mot sjø som tilsidesetter byggeforbudet i 100-metersbeltet:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| • Tangen | • Kilen – Sandøya |
| • Stamnes | • Sandøykilen/Sandvika – Sandøya |
| • Epleviktangen | • Øytangen/Klåholmen – Sandøya |
| • Grønland | • Hella – Sandøya |
| • Sagesund | • Åstø |
| • Skuggevik | • Krokvåg/Rørkil |
| • Hantho | • Skibvika |
| • Kvastadkilen/Buene | • Normannvik |
| • Snaresund/Blodkilen – Borøya | • Gjeving |
| • Kalven – Borøya | • Rota |

- Dyngge – Borøya
- Sia/Utgårdsstrand – Borøya
- Borøykilen – Borøya
- Hauketangen – Sandøya
- Rekvika – Sandøya
- Haven – Sandøya
- Risøya
- Bergøya
- Songe
- Laget
- Sentrum

Retningslinje for tiltak som bør kunne tillates i 100-metersbeltet ved søknad om dispensasjon:

- I 100-metersbeltet til sjø kan nødvendige driftsbygninger gjenoppføres etter brann og ulykke.
- Ny landbruksbebyggelse kan oppføres i 100-metersbeltet til sjø der det kan dokumenteres nødvendighet av slik plassering ved at det er gjort avveininger av plasseringen.
- Det tillates oppført nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.
- På badeplasser og i turområder ved sjø tillates oppført toalett og brygger for allmenheten, samt etablering/tilrettelegging av turstier. Dette såfremt tiltaket er avklart i forhold til andre viktige interesser i området, som fiskeriinteresser og biologisk mangfold m.v.

Byggegrenser til offentlig vei

Byggegrense langs kommunal vei fastsettes i henhold til den enhver tid gjeldende *Veinorm for Tvedestrand kommune*. For kommunale veier på øyene uten fastlandsforbindelse fastsettes byggegrense 4 m fra senter veg.

2.24. Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal grønnstrukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, stier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til mark, vassdrag og sjø, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

2.25. Vei og Transport (pbl § 11-9 nr. 3)

Kommunal veinorm skal legges til grunn for alle tiltak som berører veinettet.

Alle søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafiksikkerhet og fremkommelighet på berørt veinett.

Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målepunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Det skal maks opparbeides én avkjørsel pr eiendom. Unntak kan gis for næringseiendommer som har vareleveranser for tunge kjøretøy og liknende.

2.26. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Med mindre annet følger av plan skal det sikres parkering i henhold til enhver tid gjeldende Veinorm for Tvedestrand kommune.

For småbåthavner og felles bryggeanlegg som ikke er direkte knyttet til bolig-/fritidsboligeiendommer skal det avsettes minimum 0,4 p-plass pr. båt plass.

Krav og retningslinjer for sykkelparkering

Det bør etableres minst 1,5 plass pr. boenhet i bygg med 3 eller flere boenheter. Det skal etableres minst 1,0 sykkelplass pr. 100 m² BRA forretning. Det skal etableres minst 2,0 sykkelplasser pr. 100 m² BRA kontor.

Retningslinje: Minst 50 % av plassene bør plasseres i umiddelbar nærhet av inngangsparti, dersom de skal være utendørs på bakkeplan. Det skal tilstrebes overbygg på utendørs sykkelparkeringsplasser, fortrinnsvis minst 30 % av plassene.

Frikjøp fra parkeringskrav

Innenfor verneplanområdet vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp jfr. Veinorm for Tvedestrand kommune. For hver manglende biloppstillingsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

Retningslinje: Kommunens Veinorm skal legges til grunn ved behandling av avvik fra parkeringskrav, og bruk av frikjøpsordningen.

2.27. Vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)

Vannstandard utgitt av Norsk Vann med lokale tillegg, gjeldende på tidspunkt for søknad om ramme- eller igangsettingstillatelse, skal legges til grunn ved prosjektering og utbygging av vann- og avløpsløsninger. Kommunen kan gjøre unntak fra krav i Vannstandard ved behandling av søknad om byggetillatelse.

All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann og avløpsnett. Kommunen kan etter sin vurdering gi unntak fra bestemmelsen dersom det ikke finnes offentlige anlegg i området, tilknytning medfører uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak.

I områder hvor det er/eller vil bli etablert større offentlige anlegg, gis det ikke utslippstillatelser for avløp fra enkelthusanlegg. Forbudet gjelder både utslipp av sortvann (fra WC) og gråvann.

Tett tank godkjennes kun unntaksvis. Da bare for toalettavløp, i kombinasjon med godkjent renseløsning for gråvann.

For alle reguleringsplaner skal det før planen sendes på høring utarbeides en rammeplan for vann og avløp, som inkluderer slokkevann, overvannshåndtering og flomveier. Planen skal godkjennes av kommunen. Byggeavstand fra ytterste kommunale eller felles private hovedrør skal være minimum 4 meter. Kommunen kan innvilge dispensasjon fra kravet om bygge avstand dersom særlige grunner tilsier at dette kan skje på forsvarlig måte.

For nye byggeområder og ved opparbeidelse av disse, skal det dersom kommunen mener det er nødvendig, installeres kommunal sonevannmåler på vannledningsnett i tilknytningspunktet til kommunalt anlegg, før området tas i bruk.

Ved etablering av nye byggeområder skal det i reguleringsplanen dokumenteres at det kan etableres tilstrekkelig forsyning for slokkevann. Gjeldende byggeteknisk forskrift med tilhørende veiledning og det lokale brannvesenets veiledere skal legges til grunn. I nye byggeområder skal slokkevann som hovedregel tilføres fra trykksatt vannforsyning fra offentlig eller privat vannverk. I områder avsatt som LNFR (landbruk-, natur- og friluftsområder), grønnstruktur og spredt bebyggelse kan det benyttes alternative løsninger, herunder brannvesenets tankbil. Bruk av tankbil som primær slokkevannskilde skal godkjennes av brannvesenet i hvert enkelt tilfelle.

3. BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALFORMÅL (pbl § 11-10)

3.1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-10 nr. 5)

Eksisterende godkjente fritidsboliger behandles som fritidsbolig uavhengig av arealformål i utbyggingsområder. Det samme gjelder eksisterende godkjente boliger, behandles som boliger uavhengig av arealformål i utbyggingsområder. Det tillates kun 1 avkjørsel til hver tomt fra offentlig vei, med maksimal bredde 5 m.

Fortetting bolig/nye boenheter

Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved etablering av flere boenheter på samme eiendom eller ved fradeling. Fradeling kan kun tillates der tomtestørrelse, topografi og andre stedlige forhold tilsier det. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og andre bygg. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredsstillende adkomst. Parkering skal løses i samsvar med kommunens norm.

Landskapshensyn skal ivaretas ved utbygging. Utbyggingens synlighet skal vurderes og grønne forbindelser skal ivaretas og forbedres. Fortetting skal ikke forringe rekreasjonsarealer i området. Fortetting skal tilføre strøket/naboskapet kvaliteter.

Fritidsbebyggelse

Det tillates samlet BYA på inntil 120 BYA for uregulerte eiendommer i områder avsatt til fritidsbebyggelse, eller fritidsbolig avsatt i boligområde. Utrekning av BYA følger den til

enhver tid gjeldende veileder "Grad av utnytting".

Retningslinje for fritidsboliger i LNF områder: I LNF-området gjelder byggeforbudet, og det må det gjøres en konkret dispensasjonsvurdering før det kan tillates utvidelser av bebyggelsen.

Det skal legges vekt på god landskapstilpasning for både bebyggelse og parkering.

Pkt 2.5 legges til grunn for riving/nybygg av eksisterende bebyggelse

Omfanget av flatsprenging bør reduseres til det strengt nødvendige.

Boligbebyggelse

Uregulerte boligeiendommer utenfor 100-meters beltet

Det tillates BYA 30% på hver eiendom, to parkeringsplasser skal inngå i utnyttelsen. En parkeringsplass kan ligge i garasje eller carport.

Uregulerte boligeiendommer i områder med avsatt byggegrense i 100-metersbeltet

Det tillates samlet BYA på inntil 250 m² på hver eiendom. Parkeringsareal for inntil to parkeringsplasser medregnes ikke.

- Bolig med saltak: Maks mønehøyde 8 meter.
- Bolig med pulttak eller flatt tak: Maks gesimshøyde på øverste gesims 7 meter.
- Anneks: inntil 30 m² (BYA). Maks mønehøyde 4 m.
- Garasje/uthus: inntil 50 m² (BYA). Maks mønehøyde 5 m.

Gesims-/mønehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.

Overnevnte BYA/høyder gjelder ikke i områder underlagt hensynssone H570 – *Bevaring kulturmiljø* forutsatt at samlet BYA på inntil 250 m² overholdes.

Areal, proporsjoner og byggehøyder skal tilpasses landskap og det eksisterende bygningsmiljøet.

Retningslinje plassering av bebyggelsen: bebyggelsen skal fortrinnsvis samles slik at tiltak ikke bidrar til nedbygging av ubebygde naturområder. Det skal legges vekt på stedlige forhold som byggeskikk, landskap og topografi samt i hvilken grad tiltaket bidrar til større grad av privatisering i strandsonen.

Omfanget av flatsprenging bør reduseres til det strengt nødvendige.

Begrensninger for bebyggelsen:

- Fritidsbolig: maks mønehøyde 5 meter.
- For pulttak har man en makshøyde på nederste gesims på 4 meter og øverste gesims på 5 meter.
- Anneks: inntil 30 m² (BYA). Maks mønehøyde 4 m.
- Garasje/uthus: 50 m² (BYA). Maks mønehøyde 4 m.

- Overnevnte BYA/høyder gjelder ikke i områder underlagt hensynssone H570 – *Bevaring kulturmiljø* her forutsettes at samlet BYA på inntil 120 m² overholdes.

Gesims-/mønehøyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.

Retningslinje plassering av bebyggelsen: *Bebyggelsen skal fortrinnsvis samles slik at tiltak ikke bidrar til nedbygging av ubebygde naturområder. Det skal legges vekt på stedlige forhold som byggeskikk, landskap og topografi samt i hvilken grad tiltaket bidrar til større grad av privatisering i strandsonen. Bygg uten beboelse (garasjer, uthus, anneks og liknende skal underordne seg hovedbygget for beboelse vedr. høyde, lengde og bredde.*

Retningslinje for fritidsboliger i LNF områder: *I LNF-området gjelder byggeforbudet, og det må det gjøres en konkret dispensasjonsvurdering før det kan tillates utvidelser av bebyggelsen.*

Det skal legges vekt på god landskapstilpasning for både bebyggelse og parkering.

Pkt 2.5 legges til grunn for riving/nybygg av eksisterende bebyggelse

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Kombinerte formål legger til rette for flere hovedformål eventuelle flere underformål, for nærmere redegjørelse henvises det til bestemmelsenes §5.

Sentrumsformål

Områder for sentrumsformål kan ha blandet formål bolig, forretning, kontor eller tjenesteyting.

I områder avsatt til sentrumsformål er det ikke tillatt å etablere boligformål på gateplan innenfor eksisterende bebyggelsesstrukturer. Med mindre annet fremkommer i reguleringsplan.

Fritids og turistformål

~~Det tillates i områder avsatt til fritids- og turistformål bygninger til kommersiell utleie og næringsvirksomhet i nær tilknytning til plassering av virksomhet.~~

I områder avsatt til fritids- og turistformål tillates bygninger til kommersiell utleie og næringsvirksomhet i tilknytning til virksomheten.

Andre typer bebyggelse og anlegg

Områder avsatt i kommuneplanens arealdel som annen bebyggelse og anlegg (ABA), har fått nærmere angitt type bebyggelse i §5 – delområder med spesifikke bestemmelser.

3.2. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8)

Formålet gjelder flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdsel, farled og fiske.

- a) Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.
- b) Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper, strøm- og telenett kan tillates etter søknad, på havbunnen og gitt at det ikke kommer i konflikt med naturmangfoldsloven eller hindrer oppankring i viktige friluftsområder. Kabler og ledninger bør i størst mulig grad samles i traséer. Tiltak skal måles inn av landmålerforetak ved utlegging.

Farled – FL1

Innenfor formålet er det ikke tillatt å legge blåser, fiskeredskaper eller annet som kan være til hinder for ferdsel til sjøs.

Husbåter

Husbåter eller andre typer flytende konstruksjoner beregnet til opphold tillates ikke, med mindre det er regulert til formålet.

Flytende badstuer

Det kan tillates flytende badstuer for allmennhetens benyttelse, og dersom det ikke forhindrer allmennheten i utøvelse av andre friluftaktiviteter. Tiltak er søknadspliktig.

Småbåthavn

- a) For småbåthavner og felles bryggeanlegg som ikke er direkte knyttet til boligeiendommer skal det avsettes minimum 0,4 p-plass pr. båtplass.
- b) For småbåthavner og felles bryggeanlegg som ikke er direkte knyttet til boligeiendommer skal det sikres tilgjengelighet for allmennheten.

For nye tiltak innenfor arealformålene må det sikres at tiltaket ikke kommer i konflikt med allerede eksisterende anlegg. Dette gjelder flytebrygger og ikke for fastkonstruksjoner. Tillatelsen skal også omfatte offentlig veg, adkomst og parkering. Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes innen to år etter at bruken opphører.

3.3. Utbyggingsområde hvor jordloven gjelder (§ 11-10 jf. 11-7 nr. 1)

For området Arendal & Omegn Golfklubb gjelder jordlovens §§ 9 og 12 med unntak for mindre endringer på eksisterende byggverk som ikke er oppført til landbruksformål.

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark skal det kreves en jordvernsplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfylling av område for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Det skal utarbeides en matjordplan som sikrer at matjorden ivaretas. Det må utarbeides bestemmelser i reguleringsplanen som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det skal foreligge dokumentasjon på disponering av matjord før det kan gis brukstillatelse.

Retningslinje:

En plan for disponering av matjord skal inneholde; beskrivelse av matjorda i planområdet, vurdering og avklaring av mottaksarealer, bruk av matjorda fra planområdet, utførelse av jordflyttingen.

3.4. Landbruk-, natur- og friluftsområder – (LNF) (pbl § 11-7 nr. 5)

I LNF-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt som ikke er tilknyttet stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag eller allment friluftsmål.

Ny landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun. Nye bygninger og konstruksjoner skal gis en god plassering i forhold til tun, vegetasjon og landskapsbilde

Retningslinje: For hva som mens med stedbunden næring, se veilederen *Garden som ressurs* - [h-2401 garden-som-ressurs.pdf](https://h-2401.garden-som-ressurs.pdf) (regjeringen.no).

3.5. LNF-områder med bestemmelse om spredt boligbebyggelse (LSB) (pbl § 11-11 nr. 2)

Spredt boligbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt på eksisterende og framtidige områder nummerert SB1 – SB184, jf. vedlagt tabell over spredt boligbebyggelse. Det står angitt i vedlegget hvor mange boliger som tillates innenfor hvert område.

I områdene avsatt til spredt boligbebyggelse er det tillatt med tiltak slik det framgår i tabell 1, jf. pbl § 11-11 nr. 2, med følgende bestemmelser om omfang, lokalisering og utforming:

- Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til LNF(R) med planlagt spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en skisse som viser plasseringer av boligtomter, biloppstillingsplasser og atkomst
- Tomter kan bebygges med en samlet prosent tillatt bebygd areal, % -BYA = 30 % **og maks.**
- Fradeling av tomter og plassering av bygninger skal skje på en slik måte at gamle ferdselsveier og stier opprettholdes evt. erstattes/legges om for allmenn bruk.
- For etablering av mer enn 2 bolig i områder med eksisterende boligbebyggelse kreves det reguleringsplan.
- For etablering av mer enn 1 bolig i ubebygde områder stilles det krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.
- Før tiltak kan igangsettes må det utredes om tiltaket kan være i konflikt med flom, marin leire, steinsprang eller andre **risikofylte** forhold. Hvis tiltaket er i konflikt med noen av de aktuelle forholdene må nødvendige hensyn ivaretas.

- Jordloven gjelder med tanke på eventuell fradeling eller omdisponering.
- Bolig: maks mønehøyde 8 meter for pulttak er maksimal høyde på øverste gesims 7m.
- Anneks: inntil 30 m² (BYA). Maks mønehøyde 5 m
- Garasje/uthus: inntil 70 m² (BYA). Maks mønehøyde 6 m

3.6. LNF-områder med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)(LSF)

Spredt fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt på følgende områder og plankrav angitt i §5 – Delområder med spesifikke bestemmelser.

3.7. LNF-områder med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (pbl § 11-11 nr.2)(LSN)

Innenfor LNFR områder for spredt utbygging kan det tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse som ikke anses som en del av landbruk eller reindrift. Det er et krav at bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i planen, og at formålet framgår. Angivelsen skal gjøres direkte på plankartet, og/eller gjennom bestemmelser som angir og avgrenser områdene konkret.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

4.1. Sikringssone - Drikkevann, H 110 (pbl § 11-8 bokstav a)

Østeråvann/Røyvann og Sagvann – vannkilde for hhv. Østerå vannverk og Krokvåg vannverk
For nedbørsfeltet og klausuleringsområdet til Østeråvann/Røyvann og Sagvann gjelder følgende:

- Innenfor restriksjonsområdene tillates ikke nye bygg- og anleggstiltak eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.
- Det er ikke tillatt med organisert bading eller etablering av fysiske tiltak som tilrettelegger for bading i vannene.
- Det er ikke tillatt med organisert camping.
- Avstand fra drikkevannskildens nedbørsfelt til ny bebyggelse skal være minimum 80 meter.
- Gjødsling er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å spre eller grave ned slam fra utedo eller kloakkrenseanlegg.
- Det er ikke tillatt å sette ut dyr på beite.
- All lagring av petroleumsprodukter innenfor nedslagsfeltet, både permanent og midlertidig skal godkjennes av kommunen på forhånd.

Risør vannverk

Det er egne bestemmelser i reguleringsplan for Risør vannverk for de delene av kommunen som er omfattet av nedbørsfeltet til Auslandsvann. I tillegg gjelder følgende bestemmelser:

- Det er ikke tillatt å spre slam fra kloakkrenseanlegg

- All lagring av petroleumsprodukter skal godkjennes av kommunen på forhånd. Lagring av petroleumsprodukter på tanker større enn 3000 l er ikke tillatt. Tanker inntil 3000 l tillates når de plasseres i tett rom som kan samle opp tankens innhold. Drivstoff kan tillates oppbevart på fat inntil 300 liter.
- Det er ikke tillatt å anlegge nye veier som ikke er nødvendige for landbruksdriften eller som adkomst til eksisterende bebyggelse. Private veier skal være stengt for alminnelig kjøretrafikk. All veiutbygging i området skal være godkjent av kommunen.
- Tradisjonell landbruksdrift i henhold til lov og forskrift er tillatt. Vesentlig utvidelse eller nyetablering skal godkjennes av kommunen.
- Vannklosett er bare tillatt dersom avløpet kan føres ut av nedbørsfeltet eller det kan samles i tett tank. Det kan vurderes om vannklosett kan føres til infiltrasjonsanlegg dersom forholdene for dette er gode. Ordningen skal godkjennes av kommunen.
- Oppføring av nye bolighus og hytter er ikke tillatt. Unntak kan gis for eventuell kårbolig.

4.2. Støysone - Skytebane, H 290 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor støysone H 290 kan det ikke iverksettes tiltak før det kan dokumenteres at byggverket får tilfredsstillende støynivå for sin bruk jf. Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy T-1442.

4.3. Faresone – Ras- og skredfare, H310 (pbl §11-8 a)

- a) Det settes krav til reguleringsplan i faresonene H310. Tiltak i faresonene H310 sikkerhetsklasse S1 som definert i den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Det er søknadsplikt for tiltak innen hensynssonen.
- b) Før godkjenning av nye tiltak gis innenfor sonen kreves fagkyndig utredning av fare for skred og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak. Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.
- c) Utredning av skredfare skal følge NVE sin veileder: Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot skred, jf. veilederen og til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

Nødvendige sikringstiltak skal omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

4.4. Faresone - Flom, H 320 (pbl § 11-8 bokstav a)

- a) Før godkjenning av nye tiltak innenfor sonen kreves sakkyndig utredning av fare for flom (flomsonekartlegging), beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak og utredning av nedstrøms konsekvenser.
- b) Utredning skal gjøres ved regulering, eventuelt senest ved byggesøknad dersom tiltaket ikke utløser krav om reguleringsplan eller det allerede er godkjent reguleringsplan uten slik utredning.

- c) Utredning av fare for flom skal følge NVE sin veileder: Veileder "Sikkerhet mot flom" (2022 eller senere oppdateringer). For allerede utførte utredninger må det vurderes om disse gir tilfredsstillende sikkerhet mot flom, jf. veileder og den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.
- d) Nødvendige sikringstiltak skal prosjekteres og omsøkes før eller som en del av byggesaken for tiltaket, og være utført senest samtidig som utbygging finner sted.

4.5. Faresone – Høyspent/Kraftlinjer, H 370 (pbl § 11-8 bokstav a)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabelt og eventuelt avbøtende tiltak fastsatt.

4.6. Hensynssone Bevaring av kulturmiljø, H 570 (pbl § 11-8 bokstav c)

Antikvarisk bebyggelse skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø videreføres i hensynssonen. Ved reparasjon og annen istandsetting skal det foreligge uttalelse fra vernemyndighet. Utskifting av detaljer skal erstattes med samme utførelse. Vinduer skal utføres av tre med kittfals og evt midtstokk kan utføres løstsittende for rømning. Bygningenes karakter m.h.t former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, bør opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Yttervegger, tak, takvinkler, vinduer, dører og andre detaljer bør være tilsvarende eller tilpasses de originale.

Det skal benyttes tradisjonelle materialer og byggeteknikker på byggverk av betydning for kulturmiljøet.

Ny bebyggelse i området skal i størrelse og proporsjoner tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området. Nye uthus og garasjer skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbygget på eiendommen.

Terrengformasjoner, hagemurer og terrasser av betydning for kulturmiljøet skal bevares.

Offentlige eller alminnelig brukte gangstier, trappeløp, snarveier, plasser m.v. skal bevares.

Det tillates ikke brygger med utriggere.

Retningslinje: Forhåndsuttalelse fra Agder fylkeskommune skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak. Ny bebyggelse skal tilpasses etter faglige kriterier.

4.7. Hensynssone Friluftsliv, H 530 (pbl § 11-8 bokstav c)

Innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til at områdets kvaliteter slik at utøvelse av friluftsliv ikke forringes.

Det skal tas særlig hensyn til at adkomstmuligheter og tilgjengelighet ikke svekkes.

Tradisjonell drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt i samsvar med gjeldende lovverk.

4.8. Hensynssone Bevaring naturmiljø, H 560 (pbl § 11-8 bokstav c)

Områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artenesom naturlig forekommer skal ivaretas.

4.9. Hensynssone Landbruk, H 510 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landbruk innenfor hensynssonen.

4.10. Hensynssone Grønnstruktur, H 540 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til grønnstruktur innenfor hensynssonen. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftsinteresser.

4.11. Hensynsone Landskap, H 550 (pbl § 11-8 bokstav c)

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landskap innenfor hensynssonen. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbildet, skade terrengformasjoner eller friluftsinteresser.

4.12. Båndlagt område etter naturmangfoldloven, H 720 (pbl § 11-8 bokstav d)

I områder vernet etter Naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte forskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser.

4.13. Båndlagt område etter Kulturminneloven, H 730 (pbl § 11-8 bokstav d)

Områdene er underlagt kulturminneloven og tiltak kan ikke utføres uten at det foreligger tillatelse fra overordnet myndighet. Dersom det framkommer elementer av kulturhistorisk interesser i området som ikke tidligere er registrert skal Agder Fylkeskommune kontaktes.

4.14. Soner med krav om felles planlegging, H 810 (pbl § 11-8 bokstav e)

Eiendommer/områder i innenfor hver sone skal undergis felles planlegging for å komme frem til gode løsninger med tanke på lokalisering av utbyggingstiltak, adkomst, parkering, vann- og avløpsordninger og ivaretagelse av vernehensyn.

5.0 Delområder med spesifikke bestemmelser.

5.1 Sandøya

5.1.1 B_O1 Bestemmelses område Hauketangen

Det tillates utvikling av eksisterende boligområder for å sikre fast bosetting på øya.

Det forbyr å gjøre tiltak i sjøbunnen.

B_O2 Bestemmelses område Kilen

Det tillates utvikling av eksisterende boligområder for å sikre fast bosetting på øya.

Det tillates ikke å gjøre tiltak i sjøbunnen i forbindelse med etablering og rehabilitering av brygger.

B_O3 Bestemmelses område Haven Sandøya

Ved endringer eller nyetableringer skal tiltak plasseres bakenfor eksisterende bebyggelse sett fra leden.

B_O4 Bestemmelses område Hella Sandøya

Byggegrense samsvarer med hensynssonen H550_1 Landskap og skal begrense nedbygging i området.

B_O5 Bestemmelses område Klåholmen

Det tillates ikke nye moderne overflater og fasader skal tilpasses eksisterende bygg.

B_O6 Bestemmelse område Saulekilen

Området er underlagt plankrav med KU. Formålet for ny bebyggelse er boligformål.

Flere bygg skal rives, og nye bygg samles meste mulig. Det tillates flytting av brygger og sjøbod, og plankravet skal styre en kontrollert utvikling.

5.2 Tvedestrand Sentrum

5.2.1 KBA 2-3

KBA 2-3 er avsatt som bolig, forretning og tjenesteyting.

5.3 Gjeving

5.3.1 B53 Kråkeheia

Det tillates en maks gesismshøyde på 6 meter. Boligen skal tilpasses til terrenget og omgivelsene rundt. Kommuneplanens generelle bolig bestemmelser jmf §3.1 gjelder.

5.3.2 Dalhei, Gjeving (FTU1):

Formålet med FTU1 er at området skal være for turister, med servering, overnatting og annet som naturlig tilfaller dette. Det stilles krav til reguleringsplan.

- Innenfor området kan det oppføres utleiehytter knyttet til turisme.
- Bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere enn 20 m fra fulldyrka og overflatedyrka mark eller lokaliseres i arealer med god produksjonsevne for skog, eller viktige viltområder
- Bebyggelse ikke kommer i konflikt med nasjonale eller regionale miljøvern- eller landbruksinteresser
- Det skal ikke utføres terrenginngrep, bortsett fra å bolte fast fundamenter for bygninger, som enkelt skal kunne fjernes hvis området blir regulert til LNF igjen på et senere tidspunkt
- Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens muligheter for fri ferdsel
- Bebyggelse skal ikke etableres i områder med prioritert naturtype med nasjonal eller regional verdi
- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at den ikke kommer i konflikt med:

- o Viktige områder for biologisk mangfold
- o Kulturminner og kulturlandskap, jf. retningslinje for kulturlandskap.
- o Vannkilder
- Bygging tillates ikke på areal som er utsatt for flom og skred
- Utleiehyttene skal forbli som en enhetlig reiselivsenhet og ikke kunne fradeles og senere selges som frittstående hytter til privat

5.3.3 SH5 – Småbåthavn

Forhold avdekket i konsekvensutredning i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanens arealdel for Tvedestrand 2025-2037, skal vurderes og sikres ved utarbeidelse av reguleringsplan.

5.3.4 – Risøya FT2

Området kan benyttes til leir- og festivalaktiviteter. Det tillates ikke oppføring av permanente bygninger.

5.4 Borøya

5.4.1 A2

Det tillates ikke sprenging innenfor området. Før det gis igangsettingstillatelse skal allmennheten være sikret adkomst over bryggene for å komme ut i regulert friluftsområde.

5.5 Songe

5.5.1 Bestemmelser til område LSN 1 Langmyrveien:

- Det stilles ikke krav om reguleringsplan innenfor området for tiltak etter §§ 20-4 og 20-5 jf. § 20-1.

5.5.2 KBA 5

KBA 5 er avsatt som bolig, forretning og tjenesteyting.

5.6 Andre steder

5.6.1 Bestemmelser til område LNFFB 1-2 Hallandsheia:

Det tillates en hytte innenfor hver av de to avgrensninger. Tillatt BYA for den enkelte avgrensning er 30 m², maksimal mønehøyde 3,5 m. Terrasse på bakkeplan i tilknytning til fasadeliv kan tillates med et areal på 10m² inntil 2m fra fasadeliv.

5.6.2 Bestemmelser til område LNFFB 3 Rønningen:

Innenfor området tillates oppført 4 fritidsboliger/enheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

5.6.3 SH1 – Småbåthavn

Utforming og utstrekning på småbåtanlegget må ta hensyn til Hagefjorden som en viktig biled.

Før planarbeidet kan igangsettes må det gjøres en kartlegging av naturtyper på sjøbunnen som avklarer endelig utforming av småbåtanlegget.

Forhold avdekket i konsekvensutredning i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanens arealdel for Tvedestrand 2025 -2037, skal vurderes og sikres ved utarbeidelse av reguleringsplan.

5.6.4 SH5 – Småbåthavn

Forhold avdekket i konsekvensutredning i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanens arealdel for Tvedestrand 2025-2037, skal vurderes og sikres ved utarbeidelse av reguleringsplan.

5.6.5 – Seilerhytta FT1

Innenfor formålet kan det etableres bebyggelse og anlegg som tilrettelegger for fritids- og turist formål. Nye bygg kan ikke overstige dagens mønehøyde.

5.6.6 – Risøya FT2

Området kan benyttes til leir- og festivalaktiviteter. Det tillates ikke oppføring av permanente bygninger.

5.6.7 KBA området holt

Området er avsatt som bolig, tjenesteyting og forretning.

5.6.8 KBA området Dypvåg

Området er avsatt som bolig, tjenesteyting og forretning.